

**Cơ Quan Phát Triển Mississippi
Chương Trình Gia Cư Công Cộng
Chương Trình Hành Động Khôi Phục
Sau Thảm Họa CDBG
Tu Chính 1**

Khái Quát

Cơn bão Katrina đã đến Mississippi ngày 29 tháng Tám, 2005 và trở thành thảm họa thiên nhiên tồi tệ nhất từ trước đến nay ở Hoa Kỳ. Theo báo cáo của FEMA, có 65,380 ngôi nhà ở miền nam Mississippi bị hư hỏng hoặc phá hủy và ước tính có 44 triệu thước Anh khối xà bần ở miền nam Mississippi. Hậu quả của cơn bão là nhiều cư dân dọc theo Miền Duyên Hải Vịnh Mississippi (Mississippi Gulf Coast) không có nơi cư trú.

Tiểu bang Mississippi được cấp 5.058 tỷ Mỹ kim từ Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị (Department of Housing and Urban, hay HUD) trong khoản tài trợ liên bang 11.5 tỷ Mỹ kim thông qua HR 2863. Khoản tài trợ này dành cho các tiểu bang Mississippi, Louisiana, Alabama, Florida và Texas. Những khoản tiền này được Quốc Hội chỉ định dùng để “cứu trợ sau thảm họa, khôi phục dài hạn và tái thiết cơ sở hạ tầng tại những khu vực bị ảnh hưởng và tàn phá nhiều nhất do hậu quả của các cơn bão ở Vịnh Mẽ Tây Cơ trong năm 2005”. Cơ Quan Phát Triển Mississippi (Mississippi Development Authority, hay MDA) là cơ quan được tiểu bang chỉ định chịu trách nhiệm điều hành các quỹ tài trợ CDBG và là nơi quản lý phần tiền tài trợ cho Mississippi trong quỹ tài trợ CDBG Katrina.

Một phần chương trình hành động trị giá 3.560 tỷ Mỹ kim trong khoản tiền tài trợ 5.058 tỷ Mỹ kim cho tiểu bang và bao gồm Chương Trình Tài Trợ Gia Chủ (Homeowner Assistance Grant Program), một Chương Trình Tài Trợ cho Chánh Quyền Địa Phương dành cho các viên chức xây cất và cấp phép, và thành lập Văn Phòng Ngăn Ngừa và Điều Tra Gian Lận (Office of Fraud Prevention and Investigations).

Các tu chính khác được đề nghị cho Chương Trình Hành Động Khôi Phục Sau Thảm Họa CDBG (CDBG Disaster Recovery Action Plan) đang được tiến hành gồm:

- Chương Trình Phát Triển Kinh Tế và Hồi Sinh Cộng Đồng (Economic Development & Community Revitalization Program)
- Chương Trình Cơ Sở Hạ Tầng Toàn Vùng (Regional Infrastructure Program)

Tu chính này mô tả Chương Trình Gia Cư Công Cộng (Public Housing Program), chương trình sẽ trợ giúp khôi phục dài hạn bằng cách thay thế gia cư công cộng thiết yếu đã có trước khi bị cơn bão trên căn bản ít nhất là “một-đổi-một”. Tổng chi phí được đề nghị cho chương trình này, kể cả chi phí điều hành MDA, không quá 105 triệu Mỹ kim. Chi phí điều hành sẽ không quá 5 triệu Mỹ kim trong số tiền này.

Chương Trình Gia Cư Công Cộng

Luật pháp tiểu bang Mississippi cho phép mọi thành phố, quận hoặc nhóm quận thành lập cơ quan gia cư công cộng ("Housing Authority"), với mục đích cung cấp chỗ ở khang trang, an toàn và sạch sẽ cho những cư dân có lợi tức thấp và rất thấp, mà nếu không có vài hình thức trợ giúp nào đó, thì họ sẽ không có gia cư này. Về phương diện lịch sử, các Cơ Quan Gia Cư đã phát triển, làm chủ, điều hành và quản lý những khu cư trú nhiều gia đình và chủ yếu trông chờ vào HUD về nguồn vốn phát triển, quỹ bảo trì, trợ giúp tiền thuê nhà và tiền trợ cấp điều hành. Những điều thỏa thuận bằng hợp đồng được trình bày cụ thể trong từng Hợp Đồng Đóng Góp Thường Niên (Annual Contribution Contract, hay "ACC") riêng giữa Cơ Quan Gia Cư riêng biệt và HUD. Để tạo thuận lợi cho việc phát triển gia cư và cộng đồng trong lãnh vực hoạt động của họ, các Cơ Quan Gia Cư cũng được quy chế cho phép thành lập công ty bất vụ lợi phụ thuộc.

Năm Cơ Quan Gia Cư ở **Miền Duyên Hải Vịnh Mississippi** tọa lạc tại các quận Jackson, Hancock và Harrison đã bị thiệt hại nghiêm trọng do hậu quả của cơn bão Katrina: Vùng VIII, Biloxi, Bay St. Louis, Waveland và Long Beach. Sau cơn bão, HUD đã hợp đồng với MD Strum, một hãng tư vấn quản lý gia cư có trụ sở tại Indianapolis, Indiana, để giám định mức độ thiệt hại. MD Strum duyệt xét từng hồ sơ phát triển gia cư công cộng và ước tính chi phí để sửa chữa/xây cất lại những đơn vị gia cư bị hư hại. Hơn nữa, cũng ước tính cả sự lạm phát do tăng giá vật liệu và nhân công do cơn bão. Căn cứ vào kết quả duyệt xét của MD Strum, bảng sau đây trình bày những hư hại xảy ra theo từng cơ quan trong số năm Cơ Quan Gia Cư:

	Vùng VIII *	Biloxi	Bay St. Louis	Waveland	Long Beach	Tổng cộng
Tổng số đơn vị gia cư	1,774	670	101	75	75	2,695
Số đơn vị gia cư bị hư hại	1,664	619	101	75	75	2,534
Số đơn vị gia cư bị phá hủy (Kể cả số bị hư hại)	26	172	36	75	7	316
Ước tính giá trị thiệt hại theo Mỹ kim	40.0 triệu	50.0 triệu	7.5 triệu	11.0 triệu	2.8 triệu	111.3 triệu
Ước tính thiệt hại cho mỗi đơn vị gia cư bị hư hại (Mỹ kim)	24 ngàn	81 ngàn	74 ngàn	147 ngàn	37 ngàn	44 ngàn

* Vùng VIII trải rộng tổng cộng 14 quận. 4 Cơ Quan Gia Cư còn lại là “thành phố riêng biệt”, do đó Vùng VIII phụ trách tất cả các khu Gia Cư Công Cộng trong các quận Harrison, Hancock và Jackson. Hãy duyệt qua phụ lục của tài liệu này để biết địa chỉ liên lạc của các cơ quan gia cư bị ảnh hưởng.

Điểm bổ túc, sửa đổi

Mục đích của tu chính Gia Cư Công Cộng này là cung cấp tiền tài trợ, với số tiền lên đến 100 triệu Mỹ kim, cho năm Cơ Quan Gia Cư có các cơ sở của họ bị hư hại vào ngày 29 tháng Tám, 2005 do cơn bão Katrina. Khoản tiền tài trợ sẽ được tính dựa trên tỷ lệ thiệt hại (Mỹ kim) của từng Cơ Quan Gia Cư so với tổng thiệt hại của tất cả năm Cơ Quan Gia Cư. Mọi khoản tiền cứu trợ khẩn cấp mà HUD đã nhận được đều được chuyển vào trương mục để trả cho từng Cơ Quan Gia Cư. Tùy thuộc vào (i) sự chấp thuận MDA và (ii) thỏa mãn yêu cầu pháp lý là phải dùng một phần trong các quỹ tài trợ phát triển gia cư này để phục vụ và lo liệu gia cư cho "những người có lợi tức thấp và rất thấp", Cơ Quan Gia Cư nhận được quỹ tài trợ CDBG có thể – nhưng không bắt buộc – sử dụng những khoản tiền này để đắc dụng tài nguyên hiện có khác trong việc phát triển gia cư có giá phải chăng nhằm phục vụ cho các cư dân có thu nhập thấp và rất thấp ở Miền Duyên Hải Vịnh. Cũng có thêm các nguồn trợ giúp bao gồm nhưng không giới hạn cho gia cư có giá phải chăng như tín dụng thuế, tiền nợ miễn thuế, quỹ tài trợ HOME và Chương Trình Gia Cư Có Giá Phải Chăng (Affordable Housing Program) của Hội Đồng Nhà Bầu Cho Vay Mua Nhà Liên Bang (Federal Home Loan Bank Board).

Có hay không có thêm sự trợ giúp như vậy, Cơ Quan Gia Cư vẫn có thể sử dụng quỹ tài trợ này để xây cất lại và/hoặc sửa chữa các đơn vị gia cư công cộng đã có trước khi bị cơn bão. Hơn nữa, Cơ Quan Gia Cư có thể sử dụng quỹ tài trợ CDBG để phát triển, làm chủ và điều hành các khu cư trú nhiều gia đình có các đơn vị gia cư thay thế gia cư công cộng và nhằm phục vụ những người hay gia đình có lợi tức từ 60% trở xuống so với mức lợi tức trung điểm của khu vực. Chương trình phát triển nào đủ điều kiện về tín dụng thuế gia cư cho người có lợi tức thấp và rất thấp sẽ được phép thừa nhận quyền sở hữu của nhà đầu tư nhưng họ không có vai trò trong ban quản lý hoặc điều hành nơi cư trú này. Mọi nhà đầu tư này phải có nghĩa vụ trong hợp đồng quyền sở hữu là phải cung cấp cho Cơ Quan Gia Cư cơ hội mua lại quyền sở hữu của họ vào cuối mười lăm năm, với mức giá tối thiểu được Luật Thuế Vụ (Internal Revenue Code) cho phép.

Mọi chương trình phát triển này có thể do Cơ Quan Gia Cư hay, dưới sự bảo trợ của Cơ Quan Gia Cư, một hằng bất vụ lợi phụ thuộc của Cơ Quan Gia Cư này tiến hành, và Cơ Quan Gia Cư nào cung cấp chương trình đó vẫn phải chịu trách nhiệm với MDA đối với mọi quỹ tài trợ nào được cấp qua tu chính này. Để nhận được quỹ tài trợ, từng Cơ Quan Gia Cư phải đồng ý với những điều sau đây:

- Có một cuộc giám định hư hại mới từ người giám định do tiểu bang chỉ định
- Duy trì, ở mức tối thiểu, số lượng đơn vị gia cư có giá phải chăng đã có trước khi bị cơn bão
- Mọi công việc xây cất, xây cất mới hoặc sửa chữa (khôi phục), đều phải theo Bộ Luật Xây Cất Quốc Tế 2003 (International Building Code (IBC) of 2003)
- Nền của các đơn vị gia cư xây cất mới phải có độ cao phù hợp với độ cao tránh ngập lụt theo tham vấn FEMA hoặc bản đồ thường trực của FEMA sau đó và mọi đơn vị gia cư phải đáp ứng nhu cầu đi lại của người tàn tật theo yêu cầu về CDBG.
- Cung cấp mọi hồ sơ đấu thầu, kế hoạch và hóa đơn về sửa chữa/xây cất lại cho Quản Lý Xây Cất của Tiểu Bang (State's Construction Manager) để xem xét và phê duyệt; kế hoạch này nhằm giảm tối đa chi phí bảo trì trong tương lai qua các sách lược thí dụ như xây cất tiết kiệm năng lượng
- Cung cấp bằng chứng về tổng số tiền tài trợ theo quy định của MDA và Quản Lý Xây Cất của Tiểu Bang đối với mọi đề án
- Cung cấp bằng chứng về cách lưu chuyển tiền mặt trong tương lai để duy trì các hoạt động
- Giữ mức bảo hiểm 100% trong giá trị thay thế của khu cư trú đối với mọi loại nguy cơ
- Cung cấp chứng thực thường niên cho tiểu bang đối với mọi đơn vị gia cư không phụ thuộc HUD để bảo đảm một số lượng tối thiểu trong 100% đơn vị gia cư có giá phải chăng hiện có trước khi bị bão vẫn là các đơn vị gia cư có giá phải chăng

Cách tính toán quỹ tài trợ

Từng Cơ Quan Gia Cư sẽ nhận được quỹ tài trợ dựa trên tỷ lệ thiệt hại của riêng họ trong tổng số thiệt hại gộp chung xảy ra đối với tất cả năm Cơ Quan Gia Cư. Số tiền này được tính toán dựa trên kết quả giám định thiệt hại được tiểu bang chấp thuận. Thí dụ về cách trả tiền như sau:

Tổng số thiệt hại đối với tất cả năm Cơ Quan Gia Cư	\$110,000,000
Thiệt hại đối với Cơ Quan Gia Cư XYZ	\$ 40,000,000
Tỷ lệ thiệt hại so với tổng số thiệt hại	37%
Tổng số tiền tài trợ của tiểu bang hiện có cho tất cả năm Cơ Quan Gia Cư	\$100,000,000
Số tiền tài trợ đủ điều kiện cho Cơ Quan Gia Cư XYZ	\$37,000,000
Trừ bớt: Tiền tài trợ khẩn cấp đã nhận được trước đây từ HUD	(\$7,000,000)
Tiền tài trợ được điều chỉnh cho Cơ Quan Gia Cư XYZ – Lưu ý 1	\$30,000,000

Lưu ý 1: *Thí dụ này không tính nhiều vấn đề có thể xảy ra trong lúc sửa chữa/xây cất lại đơn vị gia cư. Những vấn đề này bao gồm, nhưng không giới hạn, các điều như sau:*

- *Vài chương trình phát triển có thể được xây cất lại với tiêu chuẩn cao hơn và kể cả đơn vị gia cư theo giá thị trường. MDA chỉ tài trợ cho những đơn vị gia cư công cộng. Chỉ nhận được quỹ tài trợ này bằng cách chỉ định những đơn vị gia cư công cộng đối với toàn bộ đơn vị gia cư trong chương trình phát triển.*
- *Vài chương trình phát triển cũng có thể có thêm nguồn tài trợ thí dụ như tín dụng thuế, v.v... Chỉ tài trợ số tiền tài trợ còn thiếu cho phần đơn vị gia cư công cộng.*

Tiền tài trợ trong số tiền này sẽ bị giảm trừ đối với mọi khoản tiền tài trợ khẩn cấp đã nhận được từ HUD trước khi ban hành tu chính này. Hơn nữa, quỹ tài trợ cũng được giới hạn đến chi phí thay thế của căn nhà cho thuê gia cư công cộng. Chi phí uyển chuyển như lập kế hoạch, kiến trúc/thiết kế công trình sẽ được giới hạn đến 15 % tổng số tiền tài trợ.

Giaùm Saùt

Quản Lý Xây Cất của MDA, được chọn qua thủ tục RFP, sẽ duyệt xét mọi thông tin về khu cư trú và tính chính xác cũng như thường xuyên tiến hành nhiều cuộc kiểm tra tại hiện trường. Giám Sát Viên CDBG của MDA và Phân Ban Kế Toán của cũng thường xuyên tiến hành những cuộc kiểm tra và chỉnh lý tại hiện trường để bảo đảm mọi chi phí đều được giải trình thỏa đáng. Nhân viên đảm đương trách nhiệm sẽ báo cáo đồng thời với Trưởng Giám Đốc Tài Chánh (CFO) của Cơ Quan Phát Triển Mississippi và Văn Phòng Thống Đốc Tiểu Bang Mississippi.

Tiểu bang quy định các Cơ Quan Gia Cư Công Cộng nhận được quỹ tài trợ theo tu chính này phải ký những hợp đồng nơi nhận phụ với MDA. Trong số các điều khoản khác, những hợp đồng này đòi hỏi phải thường xuyên báo cáo về tiến trình, cho phép MDA duyệt xét các hồ sơ và và nơi tài trợ, cũng như trình bày các tiêu chuẩn mua hàng đã thỏa thuận.

Các Yêu Cầu về Kiểm Toán

Những khoản tiền tài trợ được cấp theo chương trình này là đối tượng cho các yêu cầu về kiểm toán trong Đạo Luật Kiểm Toán Đơn 1996 (Single Audit Act of 1996) và Thông Tư A-133 của OMB (OMB Circular A-133).

Điều Tra và Bài Trừ Hành Vi Gian Lận, Lam Dụng và Quản Lý Yếu Kém

MDA hợp tác với HUD nhằm hoạch định các thủ tục để bài trừ những trường hợp gian lận, lạm dụng, và/hoặc quản lý yếu kém. Quản Lý Xây Cất duy trì hệ thống theo dõi và làm sáng tỏ vấn đề, để MDA duyệt xét trên căn bản thường lệ. Hơn nữa, Kiểm Toán Viên của Tiểu Bang Mississippi (Auditor of the State of Mississippi) cũng có một nhóm điều tra được chỉ định để điều tra các trường hợp nghi ngờ gian lận.

Để tăng cường khả năng hiện có của họ, MDA hợp đồng với một chuyên gia kỹ nghệ (Quản Lý Xây Cất) thành thạo những vấn đề liên quan đến chương trình. Quản Lý Xây Cất này chịu trách nhiệm chính trong việc giám sát xây cất, cũng như điều hành và phân phát các quỹ tài trợ theo hợp đồng tài trợ và không hề khoan dung cho những trường hợp lanh gắp đôi quyền lợi và gian lận.

Phân Phát Quỹ Tài Trợ

Sẽ phân phát quỹ tài trợ cho năm Cơ Quan Gia Cư khi bắt đầu xây dựng để tài trợ cho chi phí của các chương trình phát triển nhà cư được tiến hành theo Tu Chính này. Nói chung, mọi quỹ tài trợ đều được phân phát trên cơ sở “rút tiền” cho Cơ Quan Gia Cư khi họ phải chi trả cho những công việc và được Quản Lý Xây Cất của Tiểu Bang chấp thuận. Hơn nữa, cũng sẽ giữ lại 5% sau cùng trong số tiền tài trợ cho đến khi Quản Lý Xây Cất thực hiện xong cuộc kiểm tra lần cuối cùng. Trước khi có thể nhận được quỹ tài trợ, từng Cơ Quan Gia Cư phải hoàn tất các tài liệu sau đây: (i) chứng thực có ký tên của Ủy Viên Hội Đồng Cơ Quan Gia Cư (Board Members of the Housing Authority) là vẫn thành thật trong mọi thông tin được nộp trong thủ tục này, (ii) mẫu miễn trừ có ký tên của Cơ Quan Gia Cư đối với mọi khiếu nại chính quyền tiểu bang và liên bang, (iii) bằng chứng về bảo hiểm đầy đủ, (iv) bằng chứng cho thấy việc xây cất đã theo đúng IBC 2003, và (v) bằng chứng cho thấy quỹ tài trợ được dùng cho các đơn vị gia cư thỏa mãn các yêu cầu pháp lý được quy định đối với Cơ Quan Gia Cư là phải phục vụ cho “người có lợi tức thấp và rất thấp”.

Gởi Đơn Khiếu Nại

HUD sẽ nhận mọi đơn khiếu nại trình bày trước hợp vi phạm cụ thể quy chế hay quy định của điều luật, kể cả quy định của Quốc Hội, tại Trụ Sở Chánh, Văn Phòng Khu Vực hoặc Hiện Trường và chuyển cho văn phòng tiểu bang thích hợp để giải đáp.

Những Hoạt Động Đủ Điều Kiện và Mục Tiêu Quốc Gia

Những hoạt động đủ điều kiện trong chương trình này bao gồm:

- 1) Chi phí lập kế hoạch và điều hành được dự trù không quá 5% (5 triệu Mỹ kim). Không áp dụng riêng rẽ tiêu chuẩn mục tiêu quốc gia cho các hoạt động lập kế hoạch và điều hành.
- 2) Khôi phục, xây cất lại, và xây cất mới nhà ở trong khuôn khổ của Chương Trình Gia Cư Công Cộng – lên đến 105 triệu Mỹ kim – Chương trình này đáp ứng mục tiêu quốc gia cho người có lợi tức thấp và vừa phải bởi vì những hạn chế về lợi tức sẽ được bố trí nơi cư trú trong các đơn vị gia cư công cộng.

Điều Kiện Thực Thi

MDA hợp tác với HUD để hoạch định và thực thi cấp độ công việc cần thiết cho từng dự án.

Chương Trình Chung Mississippi để Khôi Phục Sau Thảm Họa

Tiểu bang đang khởi xướng chương trình khôi phục ngắn hạn và dài hạn bền vững ở các cấp chánh quyền tiểu bang và địa phương qua tiến trình Khôi Phục Tiểu Bang Mississippi (MS Renewal) (www.mississippirenewal.com) và Ủy Ban của Thống Đốc (Governor's Commission) (www.governorscommission.com). Một phần trong tiến trình khôi phục, tiểu bang kêu gọi những nhà hoạch định cùng nhau hoạch định tất cả các biện pháp kỷ luật và chương trình cũng như lập kế hoạch phối trí xuyên suốt nhiều chương trình khác nhau. Hơn nữa, tiểu bang cũng đang hợp tác với tiến trình lập chương trình khôi phục dài hạn ESF-14 của chánh quyền liên bang.

Chương Trình Tham Gia của Cư Dân

MDA sẽ trưng cầu dân ý về tu chính này cho Chương Trình Hành Động. Hơn nữa, MDA cũng đòi hỏi các Cơ Quan Gia Cư Công Cộng (PHA) phải công bố chương trình xây cất lại và sửa chữa của họ để trưng cầu dân ý địa phương. MDA sẽ nhận được bản tóm lược các ý kiến này và từng giải đáp của PHA trước khi phê chuẩn quỹ tài trợ.

Trưng Cầu Dân Ý

Tiểu bang Mississippi công bố dự thảo tu chính này để trưng cầu dân ý. Bản thảo chương trình này hiện có tại các trụ sở tòa án quận và văn phòng điều hành, và tòa đô chánh. Ý kiến có thể gửi qua đường điện sao (fax) đến số 601-359-9280. Bản thảo chương trình này cũng hiện có trên mạng lưới (Internet) tại www.mississippi.org. Hiện có mẫu góp ý tại địa điểm mạng lưới đó hoặc có thể gửi ý kiến qua đường bưu điện. Nhận các ý kiến trước ngày 16 tháng Sáu, 2006 để duyệt xét. Có thể có những thay đổi vào lúc đó và sau đó sẽ đệ trình tu chính cuối cùng cho Chương Trình Hành Động đến HUD để phê duyệt.

Phu Luc

Region VIII Housing Authority (Cơ Quan Gia Cư Vùng VIII)
Địa chỉ liên lạc: JP Lawrence
P.O. Box 2347
Gulfport, MS 39505-2347
(228) 863-6272 Ext. 114

Biloxi Housing Authority (Cơ Quan Gia Cư Biloxi)

Địa chỉ liên lạc: Tom Nolan

P.O. Box 447

Biloxi, MS 39533

(228) 374-7771 Ext. 218

Bay St. Louis Housing Authority (Cơ Quan Gia Cư Bay St. Louis)

Địa chỉ liên lạc: Demetria Crumbley

601 Bienville Street

Bay St. Louis, MS 39520

(877) 755-1565

Waveland Housing Authority (Cơ Quan Gia Cư Waveland)

Địa chỉ liên lạc: Karen Ladner

500 Camille Circle

Waveland, MS 39576

(228) 467-4247

Long Beach Housing Authority (Cơ Quan Gia Cư Long Beach)

Địa chỉ liên lạc: Kathy McCaleb

102 N. Girard Avenue

Long Beach, MS 39560

(228) 863-8256